ПЛАН

I Вступление

II. Договор продажи недвижимости

1. Понятие договора продажи недвижимости.

2. Элементы договора продажи недвижимости

2.1. Стороны договора.

2.2. Предмет договора.

2.3. Формы договора.

2.4. Регистрация сделок.

2.5. Цена договора.

3. Права и обязанности сторон.

4. Особенности продажи жилых помещений.

III. Договор продажи предприятия.

1. Понятие договора продажи предприятия.

2. Элементы договора продажи предприятия.

2.1. Предмет договора и срок договора.

2.2. Стороны договора.

2.3. Цена договора

2.4. Форма договора.

3. Содержание договора продажи предприятия.

3.1. Обязанности продавца.

3.2. Обязанности покупателя.

IV. Заключение.

V. Литература

**I. Вступление**

Операции с недвижимым имуществом стали массовыми и повседневными в предпринимательской деятельности граждан, юридических лиц и муниципальных образований. Вместе с тем, рынок недвижимости остается значительно криминализированным. Многие сделки совершаются без достаточной юридической проработки, без четкого определения прав и обязанностей сторон, что влечет за собой нарушение прав одной или другой стороны и, соответственно, значительные финансовые потери. К тому же приходится нести немалые расходы на адвокатские услуги.

Как известно, в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (статья 130 ГК РФ), к недвижимым вещам относятся все те объекты, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: здания, сооружения, жилье и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения и леса. Перечень этих объектов не закрытый, то есть не исчерпывающий. В Гражданском кодексе сделана дополнительная оговорка в отношении тех объектов, которые не связаны с землей, однако законом прямо отнесены к недвижимости. Это – "подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты[[1]](#footnote-1). Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество" (статья 130 ГК РФ). Таким образом, четкой характеристики понятия "недвижимость" нет.

Критерий "неразрывной связи с землей" и "невозможности перемещения без несоразмерного ущерба" не может служить общей, объединяющей недвижимость характеристикой.

**II. Договор продажи недвижимости.**

**1. Понятие договора продажи недвижимости**

Выделение правил, посвященных продаже недвижимости, в особую главу ГК РФ, было обусловлено рядом обстоятельств. Как уже было сказано, большая часть объектов недвижимости неразрывно связана с расположением на земельных участках и имеет большую цену, поэтому необходимы меры, предусматривающие охрану интересов обеих сторон (продавца и покупателя). Потребовалось внести ряд ограничений по участию в гражданском обороте отдельных объектов социальной значимости и целевого назначения. Кроме того, недвижимость является индивидуальной, незаменимой вещью, что также влияет на правовое регулирование отношений, связанных с ней.

Статья 454 ГК РФ п.1 дает следующее определение договора купли-продажи: "По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену)". На этом общем определении основывается договор продажи недвижимости: "По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество" (ст. 549 ГК РФ) "по передаточному акту" (ст. 556 ГК РФ) и "по предусмотренной цене" (ст. 555 ГК РФ).

Договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным и взаимным.

**2. Элементы договора продажи недвижимости**

**2.1. Стороны договора**

Сторонами договора являются продавец и покупатель. Собственник недвижимости или государственное и муниципальное предприятие или учреждение выступает в качестве продавца, подтверждая права на недвижимость свидетельством, выданным учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании "Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Постановление правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219). При заключении договора покупатель может проверить принадлежность отчуждаемого недвижимого имущества с помощью информации, содержащейся в выписке из единого государственного реестра прав, выдаваемой регистрирующим органом, подтверждающей права собственника

(ст. 131 ГК РФ, федеральный Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 ст. 7). В целях охраны интересов собственников от посягательств и злоупотреблений третьих лиц принцип открытости и доступности государственного реестра имеет ограничительное толкование.

Любые субъекты права могут выступать участниками договора продажи недвижимости на той или иной стороне. П. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297 ГК РФ гласят, что государственное или муниципальное унитарное предприятие, выступающее в качестве продавца и обладающее правом хозяйственного ведения (применительно к казенному предприятию – правом оперативного управления) имеет право распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

В п.2 статьи 298 содержатся нормы, регулирующие ту деятельность учреждений которая приносит доходы. Такие доходы и приобретенное за их счет имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения, имущество обособляется от остального имущественного комплекса

учреждения путем учета его на отдельном балансе и может быть отчуждено. Если учредителем учреждения является частный собственник, то проданное государственными или муниципальными предприятиями или учреждениями недвижимое имущество выбывает одновременно из сферы хозяйственного ведения (оперативного управления), а также и из государственной (муниципальной) или частной собственности.

"При переходе права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику государственного или муниципального имущества такое предприятие сохраняет право хозяйственного ведения на принадлежащее ему имущество" (п.1 ст. 300 ГК). "При переходе права собственности на учреждение к другому лицу это учреждение сохраняет право оперативного управления на принадлежащее ему имущество" (п.2 ст.300 ГК). То есть, одновременно должен регистрироваться переход права собственности и возникновение иных вещных прав".

Законодательство о приватизации регламентирует правила продажи недвижимости при приватизации, существуют и особые правила продажи недвижимости на торгах а также при передаче имущества частным юридическим лицам. Например, в ст.78 Закона "Об акционерных обществах" говорится о том, что решение о совершении сделки должно быть принято единогласно советом директоров, наблюдательным советом, если предметом сделки является имущество со стоимостью от 25 до 50% балансовой стоимости активов общества на дату принятия решения о совершении сделки или большинством в 3/4 голосов акционеров – владельцев голосующих акций, присутствующих на собрании, если стоимость выше 50%.

П.2 ст. 181 ГК, п.3 ст. 35 Семейного кодекса относятся к сделке с недвижимостью, находящейся в совместной собственности супругов, когда один из них выступает продавцом или покупателем, а другой требует

признания сделки недействительной. Срок исковой давности устанавливается в один год и исчисляется с того дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

**2.2. Предмет договора.**

Основным признаком, позволяющим выделить этот тип договора, является его объект – недвижимое имущество. Выше уже говорилось о том, что можно отнести к недвижимому имуществу (в соответствии с п.1 ст. 130 ГК).

Чаще всего возникают вопросы о возможности заключения договора купли-продажи незавершенного строительного объекта. Некоторые авторы считают, что до момента государственной регистрации и перехода права собственности недостроенные объекты "не могут оцениваться в качестве недвижимости, а являются лишь совокупностью строительных материалов и конструкций, в которую вложен также труд строителей" (см. комментарий части 1 ГК РФ для предпринимателей М., 1995. стр. 241). Высший арбитражный суд отвечает на этот вопрос положительно, основываясь на п.2 ст.25 Закона о регистрации, где допускается совершение сделки с объектом незавершенного строительства и регистрация права на указанный объект на определенных этапах строительства. В соответствии с выводами Высшего Арбитражного Суда "право собственности на незавершенный строительством объект возникает с момента регистрации (см. п.7 приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ от 13 ноября 1997 г. № 21, Сб. постановлений пленумов ВС и ВАС РФ по гражданским делам, стр. 297).

Особая тщательность определения предмета договора продажи недвижимости обусловлена особыми свойствами недвижимых вещей и их высокой ценой. Статья 554 ГК РФ отмечает необходимость указания данных, позволяющих "определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данных, определяющих расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества". Далее в статье говорится, что "при отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным". Если, например, предметом договора является здание или сооружение, в договоре указывается его адрес, месторасположение, назначение и другие характеристики, а также кадастровый номер. Это – "уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый

номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения". (Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, см.1).

При заключении договоров купли-продажи недвижимости учитывается ограниченная оборотоспособность отдельных объектов недвижимости. В п.3 ст.129 ГК говорится: "Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах", т.е. специальное законодательство (Водный кодекс РФ, Воздушный кодекс РФ) является приоритетным. Например, не допускаются сделки, которые могут повлечь отчуждение водных объектов, находящихся в исключительной государственной собственности (ст. 22, 34, 35, Водный кодекс РФ. Согласно ст.40 Водного Кодекса РФ только обособленные водные объекты (замкнутые воды), которые Кодекс определяет как небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, могут находиться в частной собственности. Предельные их размеры устанавливаются земельным законодательством, а оборот определяется гражданским законодательством с учетом земельного.

Земельным кодексом РСФСР 1970 г. купля-продажа земельных участков не только не допускалась, но и квалифицировалась в качестве уголовного преступления. ГК РСФСР 1964 г. ограничивался нормами купли-продажи и дарением жилых домов. Статьи Земельного кодекса РФ 1991 г. действуют лишь в незначительной части, что практически ограничивает оборот земельных участков. Земельное законодательство не кодифицировано и представляет собой конгломерат нормативных правовых актов, многие из которых противоречат друг другу. На федеральном уровне не урегулированы важнейшие вопросы собственности на землю. Очевидно, в отношении земли российское законодательство последует мировой традиции, согласно которой ограничения оборота устанавливаются в зависимости от категорий земель.

**2.3. Формы договора**

Из всех способов заключения договора, предусмотренных ст.434 ГК, применительно к договору продажи недвижимости выбран только один. Такой договор в соответствии со статьей 550 ГК РФ заключается в виде одного документа, подписывается сторонами с обязательным изложением в нем условий, предусмотренных ст. 554, 555 ГК. Для договора продажи недвижимости соблюдение нотариальной формы не требуется. После принятия Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г. она была заменена государственной регистрацией. Нотариальное удостоверение сделок с

недвижимостью не стало общим правилом нашего законодательства, да в этом и нет необходимости при условии соблюдения сторонами сделки правил государственной регистрации. В то же время согласно ст. 163 ГК РФ по требованию одной из сторон любая сделка с недвижимостью может быть нотариально удостоверена. Такое требование является для контрагента обязательным, и нарушение его приведет к недействительности соответствующего договора.

Последствия несоблюдения требований к форме различаются в зависимости от того, какова эта форма – простая письменная или нотариальная. Во втором случае, разумеется, недействительность, а именно ничтожность сделки. В случаях, когда предписывается простая письменная форма, ее несоблюдение по общему правилу не несет недействительности сделки, если только недействительность не предусмотрена законом. В отношении сделок с недвижимостью ГК предусматривает такое жесткое последствие, как недействительность, в случае несоблюдения требований к продаже предприятия, недвижимости. И в этом случае есть основания считать, что такая сделка должна быть признана ничтожной, а не оспоримой (с применением последствий п.2 ст.162, ст.166-168 ГК)

**2.4. Регистрация сделок.**

Регистрация большинства сделок с недвижимостью обязательна в силу требований ГК, дополнительные случаи регистрации могут быть предусмотрены законом, в первую очередь Законом о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним. И если ранее регистрация являлась как бы придатком к форме сделки (в ГК РФ 1964 года немногие правила о регистрации содержались в статьях, именовавшихся "Форма договора купли-продажи жилого дома" и "Форма договора дарения"), то с "возвращением" оборота недвижимости она получила самостоятельное значение способа фиксации сделки, влекущего признание ее государством. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является не самоцелью а средством введения оборота недвижимости в цивилизованные рамки, осуществления его на принципах гласности и публичности. Поэтому и предусмотрено осуществление регистрации в едином государственном реестре с предоставлением информации о произведенной регистрации и зарегистрированных правил любому лицу.

Сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации в случаях, предусмотренных ГК и Законом о регистрации (п.1 ст.164 ГК). Таким образом, исключения из обязательности регистрации содержатся и в ГК, и могут быть предусмотрены специальным законом, но не подзаконным нормативным актом (ведомственным или правительственным). Из сферы действия Закона о регистрации исключены воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст.1, 4, 33 закона).

До принятия соответствующих федеральных законов, основанных на положениях п.1 ст.131 ГК РФ применяется действующий порядок регистрации прав на эти объекты недвижимости, предусмотренный в транспортных кодексах и уставах, а также ведомственных нормативных актах, принятых на их основе.

Однако п.9 ст.33 Воздушного кодекса отсылает к статье 131 ГК, где нет конкретных правил государственной регистрации и учета воздушных судов.

Устав внутреннего водного транспорта Союза ССР, утвержденный еще 15 октября 1955 г. и действующий по сегодняшний день, также не регламентирует вопросов регистрации судов. Регистрация судов независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, кроме военных и специальных спортивных судов, осуществляется согласно "Правилам регистрации судов, эксплуатируемых на внутренних судоходных путях РФ", установленных Приказом Министерства транспорта РФ от 5 марта 1995 г. № 18 и которые в целом сходны с порядком регистрации, предусмотренным Кодексом торгового мореплавания РФ 1999 г.

Согласно КТМ право собственности и иные вещные права на судно, а также ограничение, (обременение) прав на него подлежат регистрации в Государственном судовом реестре или судовой книге. С этого момента приобретается право плавания под Государственным флагом РФ и национальность РФ. Регистрацию осуществляют органы технического надзора за судами или капитаны морского торгового порта в соответствии с правила ми регистрации судов и прав на них, установленных федеральным органом исполнительной власти в области транспорта, а капитаны морского рыбного порта в соответствии с правилами, утвержденными органом исполнительной власти в области рыболовства. После регистрации выдается Судовое свидетельство, подтверждающее право собственности на судно.

Положение о регистрации космических объектов отсутствует. В соответствии с п.1 ст.17 Закона РФ "О космической деятельности" от 20 августа 1993 г. космические объекты подлежат регистрации и должны иметь маркировку, удостоверяющую их принадлежность РФ и одновременно свидетельствующую о праве собственности на него конкретного лица. Регистрация подтверждает, что объекты недвижимости находятся в сфере юрисдикции РФ независимо от их месторасположения.

Как уже ранее говорилось, порядок государственной регистрации сделок купли-продажи недвижимости и прав на нее установлен Федеральным Законом "О государственной регистрации" от 21 июля 1997 г. Регистрация осуществляется в едином государственном реестре органами юстиции по регистрации прав на недвижимость.

В комментариях к ст. 551 ГК РФ говорится, что из предусмотренных ст. 131 ГК видов государственной регистрации недвижимости и сделок с ней выбрана государственная регистрация перехода права собственности

по договору, которая не должна отождествляться с государственной реги-

страцией самого договора. Поэтому договор продажи недвижимости имущества признается заключенным в момент, предусмотренный п.1 ст.433 ГК, т.е. в момент подписания сторонами договора как единого документа. Регистрация перехода прав собственности по договору продажи недвижимости отличается от специальной регистрации отдельных видов самого недвижимого имущества (ст. 131 ГК).

При заключении договора купли-продажи недвижимости момент купли-продажи не совпадает с моментом перехода прав собственности на нее. Согласно п. 2 ст. 233 ГК право собственности у покупателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода этого права, при этом регистрация необязательно осуществляется одновременно с передачей недвижимости по акту. Передача недвижимости покупателю может происходить как до, так и после регистрации права собственности.

Из этого следует, что до момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и ( или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Одновременно продавец теряет право распоряжаться этой вещью любым способом. В случае, если какая-либо из сторон совершит эти действия, другая сторона вправе предъявить иск о признании сделки недействительной, а в соответствующих случаях – один из исков, предусмотренных ст.301-304 ГК. (Такая точка зрения высказана в комментариях ГК РФ, части второй под редакцией О.Н.Садикова М.: Контракт, Инфра-М, Норма, 1998, стр.125).

Е.Ю. Валявина (см. "Гражданское право" т.2 под ред. А.П.Сергеева, Ю.К.Толстого, М.: Проспект, 2000, стр.91) считает, что продавец может заключить договор с другим покупателем до момента регистрации перехода права собственности, т.к. отказ от осуществления права не означает его прекращения (ст.9 ГК). Таким образом, несмотря на наличие договора с первым покупателем продавец имеет право изменять волю собственника-продавца и отчуждать имущество другому конкретному лицу. Однако, ст. 310 ГК не допускает одностороннего отказа от исполнения обязательства

( в данном случае от исполнения первого договора). Подобные действия считаются правонарушениями, за которые возлагается гражданско-правовая ответственность в соответствии со ст.401 ГК.

Срок, в течение которого договор и (или) переход права собственности подлежит регистрации, законом не установлен. Чтобы обезопасить себя от подобного поведения продавца покупателю необходимо максимально сэкономить время между заключением договора и государственной регистрацией перехода права.

В п.7 "Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости" Высший Арбитражный Суд РФ сделал вывод, что поскольку спорное имущество обременено правами покупателя (отделения Сбербанка в конкретном рассмотренном случае), продавец (Акционерное общество) потерял право распоряжаться им любым способом.

П.3 вышеназванного "Обзора" обосновывает решение Высшего Арбитражного Суда о том, что договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным с момента его подписания, а не с момента регистрации перехода права собственности согласно п.1 ст. 433 ГК. Следовательно, по сделкам с жилыми помещениями и предприятиями обязательна регистрация сделки, а затем или одновременно регистрация перехода права собственности (ст.551 ГК). В соответствии со ст.558 и ст.560 ГК стороны обязаны зарегистрировать договор продажи жилых помещений и предприятий под угрозой его недействительности.

**2.5. Цена договора**

Договор продажи недвижимости должен предусматривать ее цену. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. Этим же п.1 ст.555 ГК РФ отменяются правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК. Согласно абз.1 п.1 ст.424 цена продаваемой недвижимости определяется соглашением сторон. При необходимости специализированные коммерческие организации – оценщики определяют цену.

П." ст.555 устанавливает ряд требований к порядку определения цены на недвижимость. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением и другой недвижимостью, то цена на недвижимость включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену здания, сооружения и другой недвижимости включается лишь цена этого права. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законом или договором продажи недвижимости.

Если цена на недвижимое имущество в договоре определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

**3. Права и обязанности сторон**

Передача недвижимости покупателю является основной обязанностью продавца и является общей для всех договоров купли-продажи. Право собственности на вещь возникает у покупателя с момента передачи (п.1 ст.223 ГК), а у покупателя недвижимости с момента перехода права собственности, который не всегда совпадает с фактической передачей имущества. Различают передачу собственности и практическую передачу вещи (недвижимости) по акту передачи. С этой точки зрения продавец обязан перенести на покупателя право собственности на проданное имущество

(т.е. фактически передать недвижимость). Поскольку требуется регистрация перехода права собственности стороны обязаны обратиться в регистрирующий отдел с целью выполнения этого требования. В п.3 ст.551 говорится, что если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

Существует различный порядок представления документов на государственную регистрацию прав в соответствии со ст. 16 Закона о регистрации. Заявление о государственной регистрации подают все стороны договора (сделки), если не требуется нотариального удостоверения сделки, в противном случае – одна из сторон.

Если покупатель соглашается принять имущество с ограничениями (обременениями), они регистрируются наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество в соответствии с п.1 ст.4 Закона о регистрации и ст.131 ГК.

В силу того, что недвижимость нельзя передать покупателю путем вручения, т.е. обычным способом, законодательство предусматривает особые правила приемки и передачи проданной недвижимости. Они осуществляются в соответствии со ст. 556 ГК по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче имущества. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца о передаче имущества считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания соответствующего договора о передаче, который является доказательством состоявшейся передачи и устраняет возможность возникновения споров в будущем по поводу передачи имущества, не соответствующего условиям договора.

Передаточный акт не является дополнением или уточнением договора. В п.2 ст.556 говорится, что принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора. Передаточный акт не может рассматриваться и как неотъемлемая часть договора. Подписание акта является моментом перехода риска случайной гибели или случайного повреждения на покупателя, т.к. с момента вручения имущества и подписания акта продавец считается исполнившим свои обязанности. При этом возникновение права собственности связывается с моментом регистрации права, а не с фактической передачей вещи.

В целях защиты прав покупателей помещений в кондоминимуме ст.13 Федерального закона "О товариществе собственников жилья" от 24 мая 1996 г. устанавливает дополнительные обязанности продавца по предоставлению определенных сведений.

Кроме обязанности принять имущество по передаточному акту и зарегистрировать переход права собственности в соответствии со ст. 551 ГК, обязанности покупателя являются обычными для любого договора купли-продажи.

**4. Особенности продажи жилых помещений**

Существенными условиями договора купли-продажи жилых помещений, как и других договоров продажи недвижимости являются условия о его предмете и цене (ст.554, 555)

Дополнительную особенность предмета договора составляет его целевой характер. Жилое помещение, независимо от того, в чьей собственности оно находится, может быть использовано только для проживания граждан, как собственников так и иных лиц по каким-либо основаниям. Оно должно быть зарегистрировано в этом качестве в соответствующих муниципальных или государственных органах (БТИ, администрация муниципального образования). Комментарий п.1 ст. 558 к числу жилых относит следующие помещения: жилой дом, его часть, квартиру в многоквартирном доме, ее часть. Как правило, речь должна идти об изолированных помещениях, за исключением доли в жилом помещении на праве общей долевой собственности.

Помимо предмета и цены существенным условием договора продажи жилого помещения является перечень лиц, которые и после продажи сохраняют право пользования этим помещением. Ими согласно закону могут быть:

а) члены семьи прежнего собственника, оставшегося проживать в помещении (ст.292 ГК). Их круг определяется по правилам ст.53 Жилищного кодекса, включая даже тех, кто прекратил семейные связи с прежним собственником;

б) наниматели жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане (ст.667 ГК);

в) арендаторы (ст. 617 ГК);

г) лица, пользующиеся жилым помещением в силу завещательного отказа (ст.538 ГК 1964 г.).

Органы опеки и попечительства дают соглашение на продажу жилого помещения, где проживают несовершеннолетние члены семьи собственника (п.4 ст.292 ГК), усиливая гарантии прав несовершеннолетних.

Договор также должен указывать, что в жилом помещении на момент продажи не проживают лица, права которых следуют за жилым помещением. Продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан запрещена (ч.3 ст.19 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года).

Собственник квартиры в многоквартирных домах не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Договор купли продажи жилого помещения, в отличие от прочих договоров продажи недвижимости, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента ее осуществления (п.3 ст. 433 ГК). Незарегистрированный договор продажи жилого помещения считается незаключенным. Государственную регистрацию договоров продажи недвижимости должны осуществлять те же органы, которые регистрируют переход права собственности на нее (ст. 131, ст. 551).

**III ДОГОВОР ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ.**

**1. Понятие договора продажи предприятия.**

Продажа предприятия – одна из разновидностей договора купли-продажи недвижимости. Институт продажи предприятия как имущественного комплекса является новым по сравнению с ГК 1964 г. Однако, в целом российскому праву он давно известен, хотя, быть может, в несколько ином виде, нежели сформулирован в новом ГК. Продажа предприятия широко применялась в старой предпринимательской практике, скромнее – в годы НЭПа. Возможность продажи предприятий в целом прямо упоминается в ГК 1922 г. (см. ст. 22 и приложение к ней). В последние годы, еще до введения в действие нового ГК, продажа государственных и муниципальных предприятий (по конкурсу или аукциону) использовалась как один из способов приватизации.

Предприятие находится сегодня несколько особняком среди недвижимых объектов гражданских прав. Ему и в ГК РФ, и в Законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним посвящены самостоятельные статьи. Законодатель относится к нему как к особому объекту. Это проявляется, во-первых, чисто формально – предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК, а "вводится" в статье 132 ГК, которая расположена после блока статей о недвижимости. Во-вторых, по составляющим его элементам объект этот настолько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса, но не основываясь на природе составляющих его элементов, многие из которых, такие как права требования, долги, исключительные права, сами по себе к недвижимости отнесены быть не могут. Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества. В-третьих, предприятие является объектом, который "выпадает" из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной не является.

Статья 132 ГК определяет состав предприятия в целях введения его в гражданский оборот в качестве единого объекта. Предприятие как самостоятельный объект гражданских прав представляет собой имущественный комплекс, предназначенный для ведения предпринимательской деятельности. Он включает в себя все виды имущества, необходимые для такой деятельности, а именно: участки земли, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания)

и другие исключительные права. Однако, отдельные авторы (в частности, Садиков О.М. в комментариях к ГК ч. 2, ст.559) отмечают неточность данного определения: к обозначениям, индивидуализирующим предприятия нельзя отнести фирменное наименование, так как в современном российском праве оно является средством индивидуализации не предприятия, а его собственника – коммерческой организации (см. п. 4 ст. 54 ГК), в отличие от фирмы, которая в Положении о фирме 1927 признавалась названием предприятия как обособленного имущественного комплекса. Поэтому фирма всегда включалась в состав предприятия и была совершенно оборотоспособным объектом гражданских прав. Напротив, фирменное наименование юридического лица по новому ГК не может включаться в состав предприятия, и, вообще, должно быть признано неотчуждаемым объектом гражданских прав, хотя право ограниченного его использования может предоставляться другому лицу в предусмотренных законом случаях. В состав же предприятия могут быть включены средства самого предприятия как имущественного комплекса или отдельных составляющих его элементов (вывески, товарные знаки, знаки обслуживания и т.д.). Из этого следует, что переход права на фирменное наименование к покупателю предприятия не может иметь места.

Под предприятием как объектом права мы понимаем особый вид имущества, имеющий только ему присущие черты. Это имущество, принадлежащее частному или коллективному предпринимателю и предназначенное для ведения предпринимательской деятельности. Оно обособлено от других имуществ предпринимателя и представляет собой, как уже говорилось, единый имущественный комплекс, непотребляемую, сложную (совокупную) вещь, а не просто совокупность разрозненных предметов.

Тем не менее, признавая предприятие недвижимостью, ГК не подчиняет его общим требованиям недвижимости, а содержит ряд специальных правил. А именно: для сделок с предприятием устанавливается особый, более формализованный и строгий режим по сравнению со сделками, совершаемыми в отношении иного недвижимого имущества. Процедура государственной регистрации прав предприятия также является довольно сложной и предусматривает дополнительно к регистрации прав на предприятие в целом отдельную регистрацию прав на земельные участки и иную недвижимость, входящую в состав предприятия.

Для того, чтобы приобрести право на ведение коммерческой деятельности предприятия покупатель должен приобрести право контроля над ним (путем покупки акций или долей участия в уставном капитале юридического лица) или купить предприятие как вещь. Различаются и юридическая форма и наступающие последствия этих двух способов.

Право контроля над обществом дает приобретение 100% акций у акционеров, но не порождает право собственности на имущество. Продавая акции, АО не меняет собственника предприятия (оно остается собственником), а меняет лишь лицо, контролирующее акционера (собственника).

Являясь субъектом права, акционерное общество будет владеть всеми обязательственными и исключительными правами, правом собственности на имущество.

Продавая предприятие, акционер (предприниматель) передает свое право собственности в собственность покупателя. Право собственности на купленную вещь переходит к покупателю, но без акций, ранее эмитированных продавцом и удостоверяющим обязательственные права акционеров к АО. Акционерное общество, имея полученную в качестве продажной цены денежную сумму, может продолжать вести предпринимательскую деятельность.

Покупатель, выступая в качестве индивидуального предпринимателя, без создания нового юридического лица, может непосредственно в своей предпринимательской деятельности использовать купленное предприятие. Он также имеет право при создании нового юридического лица внести купленное предприятие в уставной капитал и получить взамен акции или права участия в этой организации.

Договор продажи предприятия является консенсуальным, возмездным, взаимным.

**2. Элементы договора продажи предприятия.**

**2.1 Стороны договора.**

В соответствии со статьями 10 и 11 Федерального закона "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" от 21 июня 1997 года сторонами договора продажи предприятия могут быть лица, удовлетворяющие статьям Закона о приватизации: граждане и коммерческие организации (предприниматели) и продавцы – Правительство Российской Федерации, Мингосимущества России, соответствующие федеральные органы, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления.

При продаже государственных и муниципальных предприятий используются следующие принципы: открытость, прозрачность, конкурсность; в случае продажи ликвидного предприятия - приватизация по рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; в случае приватизации неликвидного предприятия - продажа предприятия с учетом последующего выполнения инвестиционных и (или) социальных условий, предполагающих повышение ликвидности.

При приватизации земельных участков используется принцип создания единого имущественного комплекса, путем представления первоочередного права на выкуп земельных участков физическим и юридическим лицам – собственникам объектов недвижимости, находящихся на земельных участках.

Приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется в соответствии с установленными статьями Закона о приватизации способами: продажа на аукционе (в том числе продажа акций на специализированном аукционе), на коммерческом конкурсе с инвестиционными и (или) социальными условиями; внесение имущества в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ; преобразование в открытые акционерные общества; продажа акций, созданных в процессе приватизации открытых акционерных обществ их работникам.

Способ приватизации выбирается на этапе принятия решения, а конкретную реализацию выбранного способа продажи осуществляет Российский фонд Федерального имущества (привлекает независимых оценщиков, организует торги).

В соответствии с действующим законодательством в случае проведения торгов по продаже государственного и муниципального имущества организатор торгов должен опубликовать в средствах массовой информации извещение о проведении торгов.

**2.2. Предмет договора и срок договора.**

Главным условием договора продажи предприятия является его предмет, определение которого должно содержать все характеристики и данные (см. ст. 554 Г.К. и комментарии к ней), т.е. на основе полной инвентаризации должен быть определен состав продаваемого предприятия. Способы проведения инвентаризации определяются Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина Р.Ф. от 13 июня 1995года №49.

В состав предприятия входят следующие элементы (согласно книге "Гражданское и торговое право капиталистических государств" под ред. Е.В. Васильева М. 1993, стр.112-113):

материальные – помещения, здания, сооружения и земельные участки с соответствующим оборудованием, т. е. торговые заведения, товарные запасы (сырье, полуфабрикаты, готовые изделия, горюче-смазочные материалы), касса (наличные денежные средства);

нематериальные – имущественные права и обязанности обязательственного характера (в т.ч. кредиторскую и дебиторскую задолженность), исключительные права на результаты творческой деятельности (патентные, авторские права), исключительные права в отношении средств индивидуализации продавца и его товаров (фирменное наименование, товарные знаки и др.). Все названные элементы входят в состав предприятия и переходят по договору к покупателю по общему правилу (в том числе и фирменное наименование, поскольку нет доктрины понимания этой проблемы, на основании п.2 ст. 559 ГК фирма включается в предмет договора).

Согласно п.3 ст.553 в предмет договора не входят и не могут передаваться покупателю права, полученные продавцом предприятия на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Это право неразрывно связано с личностью продавца и составляет элемент его гражданской правоспособности. Передача покупателю обязательств в составе предприятия, которые покупатель не может выполнить из-за отсутствия у него лицензии, ведет к солидарной ответственности продавца и покупателя перед предприятием.

Глава 30 ГК (§ 8) регулирует продажу предприятия, то есть имущественного комплекса, образующего технологически единое целое, замкнутый производственный цикл. Значит предметом договора может быть как предприятие целиком, так и его часть, пригодная для ведения предпринимательской деятельности. В то же время, на основе общих норм о купле-продаже, поставке или продаже недвижимости осуществляется продажа отдельных элементов, находящихся в составе предприятия (зданий, станков, имущественных прав).

Статья 562 ГК РФ регулирует права кредиторов при продаже предприятия. Одной из особенностей предмета договора является наличие в его составе обязательств (долгов) перед третьими лицами. Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть уведомлены о его продаже либо продавцом (что предпочтительнее), либо покупателем. Если этого не происходит, кредитор заявляет требования в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче покупателю. При получении уведомления кредитор в течение 3 месяцев со дня его получения может дать согласие на перевод долга либо заявить требования (п.2 ст.562 ГК). До тех пор пока кредитор не даст такое согласие, либо обязательство не будет надлежащим образом исполнено, продавец и покупатель несут перед кредитором солидарную ответственность (п.4 ст. 562).

Срок договора продажи предприятия законом не нормирован и устанавливается соглашением сторон.

**2.3 Цена договора**

Стоимость предприятия, определяемая соглашением сторон, или его цена является важным условием договора продажи предприятия. Договор не может считаться заключенным, если в нем не определена цена. Ст.17 Федерального закона РФ "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в РФ" от 21 июля 1997 г. определяет порядок назначения стартовой цены на аукционе или конкурсе при продаже государственных предприятий. Договор купли-продажи является возмездной, но не обязательно эквивалентной сделкой. На цену предприятия могут влиять различные факторы как личного плана, так и факторы, не поддающиеся прямой оценке (перспективы рынка,

надежность должников). Документы, предусмотренные ст.561 ГК служат вспомогательным средством определения цены и не имеют для сторон обязательного значения. Действует общее положение о цене в договоре продажи недвижимости (п.1 ст.555 ГК). Цена определяется свободно на основе полной инвентаризации предприятия и аудиторского заключения о его составе и стоимости (для достоверности информации о действительной стоимости предприятия). Документы должны быть составлены, рассмотрены и согласованы сторонами.

**2.4. Форма договора**

Статья 560 ГК регулирует форму и государственную регистрацию договора продажи предприятия. Поскольку предприятие является недвижимым имуществом (ст. 132 ГК) к форме договора предъявляются такие же строгие требования, как и к договору продажи недвижимости (те же, что и в ст.550). Договор должен заключаться в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434) с приложениями, удостоверяющими состав и стоимость предприятия: актом инвентаризации, бухгалтерским балансом, заключением независимого аудитора, перечнем включенных в состав предприятия долгов (обязательств). При отсутствии таких документов договор не будет заключен. Договор продажи предприятия должен быть зарегистрирован в соответствии с Федеральным законом и вступает в силу с момента ее совершения (п.3 ст. 560 ГК). Форма сделки не относится к числу ее условий, следовательно, представление вышеназванных документов не считается существенным условием договора.

**3. Содержание договора продажи предприятия**

**3.1. Обязанности продавца**

Обязанностью продавца является (ст. 563) передача предприятия покупателю по передаточному акту и перенесении на него права собственности, что может иметь место лишь после того, как договор будет зарегистрирован. Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания акта обеими сторонам. С того же момента на покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения имущества. Продавец обязан за свой счет (если это предусмотрено договором) подготовить предприятие к передаче, составить и представить на подписание передаточный акт. Но подписание акта является формальным действием и не исчерпывает обязанности продавца по передаче предприятия. Одной из главных обязанностей является фактическая передача предприятия покупателю, что не всегда возможно осуществить путем вручения. Это можно сделать символически,

путем подписания передаточного акта. С момента его подписания, при условии, что к этому времени покупатель смог беспрепятственно принять предприятие фактически, оно считается переданным покупателю.

Право же собственности на предприятие может перейти к покупателю лишь с момента государственной регистрации этого права, непосредственно после передачи предприятия покупателю, если иное не предусмотрено договором продажи предприятия (п. 2 ст. 654). Здесь четко разграничены государственная регистрация договора и регистрация права (перехода права), возникающего из договора. Итак, право собственности на покупателя переходит в результате последовательности действий: подписание и государственная регистрация договора, подписание передаточного акта, регистрация права собственности.

С этого же момента продавец считается исполнившим свое обязательство по договору. Но моменты перехода прав собственности и рисков случайной гибели предприятия не совпадают по времени. Как следует из п. 2 ст. 563 ГК предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. Покупатель, еще не получив права собственности, вместе с рисками получает право использовать входящие в состав предприятия имущество в своей предпринимательской деятельности и извлекать из него выгоды. Иногда это может быть просто необходимым для поддержания предмета договора в исправном состоянии либо избежания крупных убытков, которые могут наступить при остановке производства. Это право покупателя является вторичным вещным правом. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на покупателя, поскольку он может реально влиять на его сохранность.

Документы, прилагаемые к договору продажи (п. 2 ст. 561 ГК) в отношении фактически передаваемого имущества фиксируются передаточным актом.

Количество и качество имущества, определяется по аналогии с общим положением о купле-продаже (п.1 ст. 565 ГК). Однако, в отличие от п. 1 ст. 466 и п. 1 ст. 480 ГК, в которых говорится, что покупатель дополнительно имеет право требовать: восполнения или доукомплектования недостающих вещей, возмещения собственных расходов на устранение недостатков (п. 1 ст. 475 ГК), замены недоброкачественных товаров (п. 2 ст. 475 ГК) при договоре продажи предприятия, покупатель, получивший имущество ненадлежащего качества или в меньшем количестве, имеет право требовать только соответствующего уменьшения покупной цены (п. 2 ст. 565). Это правило действует только тогда, когда недостатки были известны покупателю на момент подписания передаточного акта. Если же это случилось после передачи предприятия, применяются все указанные выше средства защиты по общим нормам о купле-продаже.

В соответствии со ст. 483 ГК, если покупатель известит продавца своевременно о нарушении договора, а продавец не устранит недостатки, покупатель имеет право требовать расторжения или изменения договора

(см. п. 1 ст. 466, п. 2 ст. 475, п. 2 ст. 480 ГК).

Ст. 566 ограничивает применение последствий недействительности сделок, изменения и расторжения договора купли-продажи, связанных с взысканием в натуре полученного по договору одной из сторон или обеими сторонами, в тех случаях, когда применение этих последствий может привести к существенному нарушению прав и охраняемых законом интересов кредиторов продавца или покупателя, других лиц или противоречит общественным интересам.

Обязанностью покупателя также является передача имущества, свободного от прав третьих лиц. Предмет договора продажи предприятия, как правило, включает обязательство перед третьим лицом. В этом случае продавец обязан предупредить покупателя обо всех имеющихся правах третьих лиц на предприятие и перевести на последнего свои долги надлежащим образом. При подписании передаточного акта (с перечнем всех долгов) продавец одновременно извещает о них покупателя и передает ему долги, при условии его согласия. Передача обязательств не может состояться помимо передаточного акта или иного документа, подписанного новым должником.   
 Кроме того, отмечается в комментариях к ст. 566 ГК, для перевода долга во всех случаях требуется согласие кредитора (ст. 562 ГК). О действиях кредиторов говорилось выше.

**3.2. Обязанности покупателя по договору.**

Оплата полученного предприятия является основной обязанностью покупателя.

Существует, но специально ГК не регулируется обязанность принять товар. Чтобы продавец мог считаться исполнившим свою обязанность по передаче предприятия, покупатель должен совершить ряд действий. Если передаточный акт соответствует условиям договора, покупатель не может без оснований отказаться от его подписания или уклоняться от государственной регистрации права собственности на предприятие. В п.3 ст.484 ГК говорится, что продавец сможет требовать от покупателя принятия передачи предприятия путем подписания передаточного акта либо расторжением договора. А так же потребовать государственной регистрации через суд (п. 3 ст. 551 ГК). Все эти требования могут сопровождаться исками о взыскании с покупателя причиненных убытков.

**IV. Заключение.**

Недвижимость является основой материального производства и имущественного благополучия граждан. Вложение капиталов и сбережений в недвижимость – важнейший экономический процесс рыночной экономики. Эти обстоятельства, а также особенности недвижимости как объекта собственности и других вещных прав, требуют особого внимания законодателя и тщательного правого регулирования.

В качестве полного объекта гражданских прав недвижимое имущество стало возвращаться в российский гражданский оборот с начала 90-х годов. Основу правового регулирования недвижимости составили, в первую очередь, нормы части I Гражданского кодекса России, которые в настоящие время получают развитие в иных нормативных актах. Эти акты относятся как к сфере частного права, так и к праву публичному.

Значение публично – правовых норм в регулировании отношений недвижимости нельзя недооценивать. Природа этого объекта представляет наиболее значительное вмешательство публичного права в регулирование вопросов, связанных с недвижимостью, по сравнению с регулированием других объектов гражданских прав. Может лишь возникать вопрос об оптимальном соотношении частноправовых и публично-правовых норм.

Гражданский кодекс РФ заложил основу такого соотношения, отличающегося от того, что было в советском праве.

Создавая основу частноправового режима недвижимости, новый Гражданский кодекс либо прямо предусматривает принятие публично-правовых норм, либо ссылается на установление в рамках иного законодательства норм, которые будут определять пределы применения гражданско-правовых правил.

Одним из существенных элементов публично-правового регулирования недвижимости является государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним.

Нормы частного права вводят понятие недвижимого имущества, определяют условия и порядок возникновения и прекращения прав на недвижимость, устанавливают круг прав, определяют вид сделок.

"Сегодня, – утверждает О. Козырь в комментариях в журнале "Закон" (№ 4, 1999, стр. 18) – можно говорить, что правовой режим недвижимости в целом сложился, приняты и действуют специальные федеральные законы, но основу этого режима составляют нормы Гражданского кодекса РФ.

**Литература**

1. "Право" под редакцией Н.А. Тепловой, М.В. Малинкович,

М.: Юнити, Закон и право, 2000.

1. "Письмо Высшего Арбитражного суда Российской Федерации" от 13 ноября 1997 года №21, "Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости".
2. Федеральный закон "О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним" от 17 июля 1997 г. №122-ФЗ, ж."Закон" №5, 1999.
3. "Водный кодекс РФ" от 18 октября 1995г. Сборник кодексов РФ, М.: ТОО "Транспорт" 1997.
4. "Воздушный кодекс РФ" СЗ РФ 1997 №12, ст. 1383; 1999 №28, ст. 3483
5. "Кодекс торгового мореплавания" 1999г, СЗ РФ, 1999 №18 ст.2207
6. "Закон о космической деятельности" от 2 августа 1993 г, СЗ РФ 1996, №50, ст.5609
7. "Гражданское право" часть 2. "Обязательственное право" под ред. В.В.Залесского, М.: "МТК" "Восточный экспресс", 1998.
8. "Новый Гражданский Кодекс Российской Федерации ч.1. Краткий научно-практический комментарий под ред. Гапеева В.Н., Зинченко С.А., Лукьянцева А.А., Ростов-на-Дону. " Феникс", 1995.
9. Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" от 24 мая 1996 г. СЗ РФ 1996, № 25, ст.2963.
10. "Жилищный кодекс РСФСР" от 24 июня 1983 г. Сборник кодексов, М.: ТОО "Транспорт", 1997.
11. Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 г. Ведомости РФ, 1993 № 3.
12. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 16 июля 1998 г. № 135 ФЗ, ж."Закон" № 5, 1999 г., стр.49.
13. Федеральный закон "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" от 21 июля 1997 г. СЗ РФ 1997 г. № 30, ст. 3595, 1999 г. № 26, ст.3173, 2000 г. № 32, ст. 3332.

1. Ранее продажа таких судов (объектов) осуществлялась по договору поставки и купли-продажи. [↑](#footnote-ref-1)